



OKRESNÝ
ÚRAD
PREŠOV

odbor výstavby a bytovej politiky

Námestie mieru 3, 080 01 Prešov

Číslo: OU-PO-OVBP2-2023/028678-003

V Prešove 09.06.2023

VEREJNÁ VYHLÁŠKA

ROZHODNUTIE

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako orgán štátnej správy príslušný podľa § 58 ods. 1 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní (správny poriadok) v znení neskorších predpisov a § 4 ods. 1 písm. b) zákona č. 608/2003 Z. z. o štátnej správe pre územné plánovanie, stavebný poriadok a bývanie a o zmene a doplnení zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov, na základe spoločného odvolania Jána Havrana a Márie Havranovej, obaja bytom [REDAKOVANÉ] (ďalej aj ako „odvolatelia“), preskúmal rozhodnutie mesta Stará Ľubovňa č. 336/2022-Ša zo dňa 27.01.2023 a rozhodol takto:

Podľa § 59 ods. 2 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní v znení neskorších predpisov, **z a m i e t a** odvolanie a rozhodnutie mesta Stará Ľubovňa č. 336/2022-Ša zo dňa 27.01.2023 **p o t v r d z u j e**.

O d ô v o d n e n i e

Mesto Stará Ľubovňa, ako príslušný stavebný úrad (ďalej len „stavebný úrad“), vydalo dňa 27.01.2023 podľa § 39 a § 39a stavebného zákona rozhodnutie č. 336/2022-Ša, ktorým rozhodlo o umiestnení stavby „Rodinný dom“ na pozemku registra C KN parc. č. 1601/3, k. ú. Stará Ľubovňa, pre navrhovateľov: Ing. Radoslav Vandžura, bytom [REDAKOVANÉ] a Ing. Miroslava Vandžurová, bytom [REDAKOVANÉ] (ďalej aj ako „navrhovatelia“).

Proti uvedenému rozhodnutiu podali v zákonom stanovenej lehote podľa § 54 ods. 1, 2 správneho poriadku odvolatelia spoločné odvolanie, doručené stavebnému úradu dňa 01.03.2023, v ktorom poukazujú na rozpor vo vlastníctve stavebného pozemku. Uvádzajú, že nesúhlasia s vydaným rozhodnutím a nesúhlasia s tým, že by mali podať návrh na súd, nakoľko to považujú za krajné riešenie. Tvrdia, že k stavebnému pozemku majú právny nárok, čo preukazujú kópiou úradne overeného čestného vyhlásenia p. Márie Fuchsovej, kópiou dokladu o nadobudnutí pozemku registra C KN parc. č. 1625/3, k. ú. Stará Ľubovňa a dokladmi o zaplatení kúpnej ceny za predmetný pozemok.

Odvolatelia ďalej namietajú porušenie ust. § 3 ods. 3 vyhlášky MŽP SR č. 532/2002 Z. z. a uvádzajú, že okná z ich obytných miestností sú situované na západnú stranu, kde je navrhovaná sporná stavba a upozorňujú na nevhodne orientovaný vstup do umiestňovaného domu z východnej strany. Všetky domy majú podľa ich názoru orientované vstupy z ulice, t.j. z južnej strany, aby nebolo narušené nikoho súkromie.

Vzhľadom na uvedené žiadajú Okresný úrad v Prešove o zrušenie územného rozhodnutia z dôvodu, že stavebný úrad si neoprávnene urobil sám úsudok, odignoroval ich námietky a dôkazy a vydal nezákonné rozhodnutie na ich pozemku.

Prílohou odvolania je kópia čestného vyhlásenia p. Márie Fuchsovej zo dňa 20.12.2021; kópia rozhodnutia mesta Stará Ľubovňa č. 336/2022-Ša zo dňa 27.01.2023; vyjadrenie odvolateľov k stanovisku stavebného úradu; kópiu listiny Štátneho notárstva v Starej Ľubovni zo dňa 13.02.1980; kópia Dohody zo dňa 13.02.1980; kópia Rozhodnutia Okresného národného výboru č. Fin. OU 1031/1980 maj. -283/80 zo dňa 01.02.1980; fotodokumentácia.

Stavebný úrad výzvou č. 336/2022-Ša zo dňa 13.03.2023 oboznámil účastníkov konania o podanom odvolaní podľa § 56 správneho poriadku a vyzval ich, aby sa k nemu vyjadrili v lehote do 10 dní odo dňa doručenia tejto výzvy.

K odvolaniu sa vyjadril projektant Ing. Tibor Petrik, Mierová 14, 064 01 Stará Ľubovňa vyjadrením doručeným stavebnému úradu dňa 03.04.2023, v ktorom uvádza, že pri umiestňovaní stavby rodinného domu vychádzal z § 6 ods. 5 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., nakoľko sa stavba umiestňuje v stiesnených podmienkach. Ďalej uvádza, že na preukázanie opodstatnenosti umiestnenia stavby doložil diagram preslnenia najnepriaznivejšie umiestnenej obytnej miestnosti existujúceho rodinného domu na susednom pozemku a poukazuje na projekt požiarnej ochrany navrhovaného rodinného domu, ktorý nepreukázal negatívne dopady umiestnenia navrhovanej stavby na jestvujúci rodinný dom. Uvádza tiež, že situovanie vstupu do rodinných domov neupravuje žiaden právny predpis, a preto predmetnú námietku odvolateľov považuje za neopodstatnenú.

K odvolaniu sa vyjadrili aj stavebníci spoločným vyjadrením, doručeným stavebnému úradu dňa 03.04.2023, v ktorom uvádzajú, že z im dostupných informácií nemohlo dôjsť v roku 1980 ku kúpe pozemkov registra C KN parc. č. 1625/1, 1601, 1602, k. ú. Stará Ľubovňa, ako tvrdia odvolatelia, nakoľko v tom čase rodičia nebohého Antona Fuchsa ešte žili. Uvedené pozemky boli predmetom dedičského konania až po smrti matky nebohého Antona Fuchsa v roku 1986. Aktuálny vlastník uvedených pozemkov, Ľudmila Furtkevičová, nadobudla pozemky registra C KN parc. č. 1601 a 1602, k. ú. Stará Ľubovňa v roku 1990 na základe darovacej zmluvy N 355/90, NZ 371/90 a pozemok registra C KN parc. č. 1625/1, k. ú. Stará Ľubovňa nadobudla v roku 2006 na základe darovacej zmluvy 1257/05.

Uvádzajú, že pozemok odvolateľov (registra C KN parc. č. 1625/3, k. ú. Stará Ľubovňa) v minulosti patril ich rodine, ale obdobie vyvlastňovania spôsobilo, že majiteľom uvedeného pozemku sa stal Československý štát. Z uvedeného dôvodu odvolatelia kúpili predmetný pozemok od štátu. Suma za pozemok však bola príliš nízka, a tak sa susedia dohodli, že za pozemok doplatia dnes už zosnulému Antonovi Fuchsovi sumu 4000 Kčs, čo potvrdila aj manželka nebohého. Navyše uvádzajú, že pozemok registra C KN parc. č. 1625/3, k. ú. Stará Ľubovňa nemá nič spoločné s pozemkom, na ktorom chcú stavebníci postaviť rodinný dom.

Z uvedeného je podľa stavebníkov zrejmé, že cieľom odvolateľov je zabrániť výstavbe rodinného domu a preto využívajú všetky možné prostriedky.

Záverom uvádzajú, že oni nemajú pochybnosti o ich vlastníctve, čo dokazujú aj priloženými dokumentmi. Nepravdivé tvrdenia odvolateľov považujú za neakceptovateľné a spôsobujúce im časové, finančné a psychické ujmy.

Prílohou uvedeného vyjadrenia je kópia rozhodnutia Štátneho notárstva v Starej Ľubovni č. D 342/86 zo dňa 28.08.1986; kópia rovnopisu notárskej zápisnice č. N 355/90 NZ 372/90 zo dňa 24.09.1990; kópia osvedčenia o dedičstve č. D 215/02 Dnot 82/02 zo dňa 04.06.2022; kópia darovacej zmluvy zo dňa 03.10.2005; kópia dodatku k čestnému vyhláseniu Márie Fuchsovej zo dňa 06.02.2023.

Vzhľadom k tomu, že stavebný úrad o odvolaní nerozhodol sám, predložil ho sprievodným listom č. 336/2022-Ša zo dňa 11.04.2023 spolu s kompletným spisovým materiálom odvolaciemu orgánu podľa § 57 ods. 2 správneho poriadku.

Okresný úrad Prešov, odbor výstavby a bytovej politiky, oddelenie štátnej stavebnej správy, ako príslušný odvolací orgán (ďalej len „odvolací orgán“), preskúmal napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu podľa ustanovení § 59 ods. 1 správneho poriadku a porovnal ho s právnymi predpismi všeobecne záväznými a v tejto veci aplikovateľnými, ako aj s dôvodmi odvolateľov a zistil nasledovné:

Navrhovatelia podali dňa 03.08.2022 na mesto Stará Ľubovňa návrh na vydanie rozhodnutia o umiestnení stavby: „Rodinný dom“ na pozemku registra C KN parc. č. 1601/3, 1602/2, k. ú. Stará Ľubovňa.

Prílohou uvedeného návrhu je doklad o zaplatení správneho poplatku č. 3/5760/2022 zo dňa 03.08.2022.

Stavebný úrad výzvou č. 336/2022-Ša zo dňa 22.08.2022 vyzval navrhovateľov, aby v lehote do 30 dní odo dňa doručenia tejto výzvy, v súlade s § 35 ods. 3 stavebného zákona svoj návrh doplnili o:

- projektovú dokumentáciu, časť Protipožiarna ochrana stavby, vypracovanú oprávnenou osobou,
- písomný súhlas vlastníkov susediacich pozemkov v prípade zásahu požiarne nebezpečného priestoru do ich pozemkov,
- písomný súhlas vlastníkov susedných nehnuteľností s osadením stavby rodinného domu,
- písomný súhlas mesta Stará Ľubovňa s umiestnením vodovodnej, kanalizačnej a plynovej prípojky,
- rozhodnutia, stanoviská, vyjadrenia, súhlasy, posúdenia alebo iné opatrenia dotknutých orgánov štátnej správy a obce.

Zároveň stavebný úrad podľa § 29 ods. 1 správneho poriadku územné konanie prerušil a navrhovateľov upozornil, že ak v určenej lehote nebudú nedostatky ich podania odstránené, podľa § 35 ods. 3 stavebného zákona bude predmetné konanie zastavené.

Následne navrhovatelia na stavebný úrad doložili: projektovú dokumentáciu z 03/2022; súhlas Ludmily Furtkevičovej zo dňa 19.01.2023 a zo dňa 05.09.2022; kópiu kúpnej zmluvy zo dňa 26.04.2022; stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-SL-OSZP-2022/002843-002 zo dňa 24.03.2022; stanovisko Okresného úradu Stará Ľubovňa, odboru starostlivosti o životné prostredie č. OU-SL-OSZP-2022/002844-002 zo dňa 24.03.2022; vyjadrenie Okresného úradu Stará Ľubovňa, pozemkový a lesný odbor č. OU-SL-PLO-2022/004067-002 zo dňa 03.05.2022; stanovisko Ministerstva vnútra SR č. CPPO-OTI-2022/002633-174 zo dňa 14.10.2022; stanovisko Ministerstva dopravy a výstavby SR, sekcie železničnej dopravy a dráh č. 38540/2022/SŽDD/101437 zo dňa 10.10.2022; stanovisko Ministerstva dopravy a výstavby SR, sekcie železničnej dopravy a dráh č. 28159/2022/SŽDD/58972 zo dňa 06.06.2022; stanovisko železníc SR, GR, odbor expertízy č. 34205/2022/0230-3 zo dňa 18.07.2022; vyjadrenie Podtatranskej vodárenskej prevádzkovej spoločnosti, a.s. č. P-6977/2022 O-7581/2022; vyjadrenie VSD a.s. č. 5697/2022 zo dňa 15.03.2022; vyjadrenie SPP-distribúcia, a.s. č. TD/KS/0122/2022/Hy zo dňa 06.04.2022; vyjadrenie Slovak Telekom, a.s. č. 6612227846 zo dňa 08.06.2022; vyjadrenie Prvá internetová, s.r.o. č. 33/2022 zo dňa 07.09.2022; vyjadrenie Norttel s.r.o. zo dňa 19.09.2022; záväzné stanovisko mesta Stará Ľubovňa č. 15937/22-Há 1724/22-Há zo dňa 26.05.2022; záväzné stanovisko mesta Stará Ľubovňa č. 2772/22-Žd zo dňa 03.10.2022; záväzné stanovisko mesta

Stará Ľubovňa č. 2006/22-Žd zo dňa 29.06.2022; súhlas mesta Stará Ľubovňa č. 19918/2554/2022-SMM zo dňa 14.09.2022.

Stavebný úrad oznámením č. 336/2022-Ša zo dňa 27.09.2022 oznámil v súlade s ustanovením § 36 ods. 1 a 4 stavebného zákona začatie územného konania dotknutým orgánom a účastníkom konania a nariadil ústne pojednávanie spojené s miestnym zisťovaním na deň 25.10.2022. Zároveň ich upozornil, že svoje námietky a pripomienky môžu uplatniť najneskôr pri ústnom pojednávaní a že na neskôr podané námietky sa neprihliadne. V rovnakej lehote môžu oznámiť svoje stanoviská dotknuté orgány, inak sa má za to, že ich stanovisko je kladné. Zároveň ich upozornil na možnosť dať sa zastupovať v konaní advokátom alebo iným zástupcom.

Dňa 24.10.2022 boli na stavebný úrad doručené spoločné námietky odvolateľov ako účastníkov konania, v ktorých uvádzajú, že prikladajú čestné vyhlásenie ako dôkaz na preukázanie ich tvrdenia, ktorého predmetom je rozpor vo vlastníctve pozemku, na ktorom má byť umiestnená stavba rodinného domu.

Z ústneho pojednávania bol spísaný záznam zo dňa 25.10.2022, v ktorom je uvedené, že p. Havran vzniesol majetkoprávnú námietku prekračujúcu právomoci stavebného úradu, a tak stavebný úrad konanie preruší a odkáže účastníkov konania na súd.

Prílohou zápisnice je prezenčná listina podpísaná prítomnými účastníkmi konania.

Následne stavebný úrad vydal rozhodnutie č. 336/2022-Ša zo dňa 26.10.2022, ktorým podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona v spojení s § 46 správneho poriadku prerušil územné konanie z dôvodu vznesenia občianskoprávnej námietky do doby, kým rozhodnutie súdu vo veci nenadobudne právoplatnosť. Zároveň určil účastníkom konania lehotu 60 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia na predloženie dôkazu, že na súde bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. Účastníkov konania súčasne upozornil, že ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť o námietke úsudok sám v zmysle § 137 ods. 3 stavebného zákona.

Dňa 02.01.2023 bolo na stavebný úrad doručené spoločné vyjadrenie Jána Havrana a Márie Havranovej, v zastúpení Pavlom Havranom, bytom Mýtna 607/47, 064 01 Stará Ľubovňa, ktorým žiadajú stavebný úrad, aby dôsledne prehodnotil jemu známe skutočnosti v danej veci a spravodlivo rozhodol. Uvádzajú, že stavebníci nemôžu stavať rodinný dom na pozemku, ktorý im nepatrí. Tvrdia, že podiely z momentálne stavebného pozemku, boli protiprávne prevádzané dedením a darovacími zmluvami na Ľudmilu Furtkevičovou, rod. Fuchsovú, ktorá chce predmetný pozemok protiprávne previesť na stavebníkov.

Na uvedené vyjadrenie stavebný úrad reagoval odpoveďou č. 336/2022-Ša zo dňa 05.01.2023, ktorej obsahom je pripomenutie skutočnosti, že dňa 26.10.2022 bolo vydané v danej veci rozhodnutie, ktorým ich stavebný úrad, ako účastníkov konania, odkázal na súd a súčasne územné konanie o umiestnení stavby prerušil. Zároveň zdôraznil, že uvedeným rozhodnutím bola určená lehota 60 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia na predloženie dôkazu, že na súde bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. Uviedol tiež, že predmetné rozhodnutie bolo doručované verejnou vyhláškou, a teda deň doručenia je deň 16.11.2022. Od tohto dátumu plyní lehota 60 dní na predloženie dôkazu o podaní návrhu na súd. Súčasne ich stavebný úrad upozornil, že pre jednoznačné určenie vlastníckeho práva k stavebnému pozemku je potrebné rozhodnutie príslušného súdu.

Súčasťou predloženého spisového materiálu je aj dodatok zo dňa 06.02.2023 k čestnému vyhláseniu podpísaný Máriou Fuchsovou.

Následne stavebný úrad vydal dňa 27.01.2023 rozhodnutie č. 336/2022-Ša, podľa § 39 a § 39a stavebného zákona, ktorým rozhodol o umiestnení stavby „Rodinný dom“ na pozemku registra C KN parc. č. 1601/3, k. ú. Stará Ľubovňa, pre navrhovateľov s odôvodnením, že preskúmaním predloženého návrhu dospel k záveru, že predmetnú stavbu možno umiestniť, a preto rozhodol tak, ako je uvedené vo výrokovej časti tohto rozhodnutia.

K postupu stavebného úradu a podanému odvolaniu uvádzame:

Podľa § 37 ods. 1 stavebného zákona, *podkladom pre vydanie územného rozhodnutia sú územné plány obcí a zón. Ak pre územie nebol spracovaný územný plán obce alebo zóny, podkladom na vydanie územného rozhodnutia sú spracované územnoplánovacie podklady podľa § 3 a ostatné existujúce podklady podľa § 7a; inak stavebný úrad obstará v rozsahu nevyhnutnom na vydanie územného rozhodnutia iné podklady, najmä skutočnosti získané vlastným prieskumom alebo zistené pri miestnom zisťovaní.*

Podľa § 37 ods. 2 stavebného zákona, *stavebný úrad v územnom konaní posúdi návrh predovšetkým z hľadiska starostlivosti o životné prostredie a potrieb požadovaného opatrenia v území a jeho dôsledkov; preskúma návrh a jeho súlad s podkladmi podľa odseku 1 a predchádzajúcimi rozhodnutiami o území, posúdi, či vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecne technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu, prípadne predpisom, ktoré ustanovujú hygienické, protipožiarne podmienky, podmienky bezpečnosti práce a technických zariadení, dopravné podmienky, podmienky ochrany prírody, starostlivosti o kultúrne pamiatky, ochrany poľnohospodárskeho pôdneho fondu, lesného pôdneho fondu a pod., pokiaľ posúdenie nepatrí iným orgánom.*

Prvoradým záväzným podkladom pre posúdenie návrhu na vydanie územného rozhodnutia sú schválené územné plány obcí alebo zón. V územnom konaní je dôležité, aby stavebný úrad pri rozhodovacej činnosti vždy vychádzal zo spoľahlivo zisteného stavu v území. Musí preskúmať návrh na vydanie územného rozhodnutia z hľadiska jeho súladu s podkladmi uvedenými v § 37 ods. 1 stavebného zákona. Až následne posúdi predložený návrh z hľadiska starostlivosti o životné prostredie, posúdi či návrh vyhovuje všeobecným technickým požiadavkám na výstavbu a všeobecným technickým požiadavkám na stavby užívané osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie; posúdi návrh z hľadiska jeho súladu so všeobecne záväznými právnymi predpismi v danej veci aplikovateľnými, najmä z hľadiska dodržania podmienok hygienických, bezpečnostných, protipožiarnych, ekologických a pod.

Je na správnej úvahe stavebného úradu, aby podľa vyhodnotenia konkrétnych podmienok na umiestnenie stavby v území, podľa vyhodnotenia projektovej dokumentácie stavby predloženej v územnom konaní, vyhodnotenia splnenia požiadaviek dotknutých orgánov spolupôsobiacich v konaní a vyhodnotenia námietok účastníkov konania dospel k záveru, či umiestnenie stavby povolí alebo návrh zamietne.

Podľa § 140 stavebného zákona, *ak nie je výslovne ustanovené inak, vzťahujú sa na konanie podľa tohto zákona všeobecné predpisy o správnom konaní.*

Podľa § 59 ods. 1 správneho poriadku, *odvolací orgán preskúma napadnuté rozhodnutie v celom rozsahu; ak je to nevyhnutné, doterajšie konanie doplní, prípadne zistené vady odstráni.*

Na základe podaného odvolania, pri preskúmaní napadnutého rozhodnutia postupoval odvolací orgán samostatne a nezávisle od zistení a hodnotení orgánu prvého stupňa a konštatuje, že východiskovým podkladom pre posúdenie podaného návrhu (§ 37 ods. 1 stavebného zákona) na vydanie územného rozhodnutia o umiestnení stavby je schválený územný plán mesta Stará Ľubovňa.

Mesto Stará Ľubovňa má platný územný plán mesta, schválený mestským zastupiteľstvom uzn. č. 153 zo dňa 17.09.2015 v znení neskorších zmien a doplnkov. Jeho záväzná časť bola vyhlásená VZN č. 59 zo dňa 17.09.2015 v znení neskorších zmien a doplnkov.

V záväznom výkrese grafickej časti územného plánu mesta č. 3 *Komplexný výkres priestorového usporiadania a funkčného využívania územia s vyznačenou záväznou časťou riešenia a verejnoprospešných stavieb*, je stavba umiestnená podľa geometrického plánu č. 61-192/2022 zo dňa 07.04.2022 na pozemku registra C KN parc. č. 1602/3, k. ú. Stará Ľubovňa, ktorá má funkčné určenie ako plocha obytnej zástavby rodinných domov (Brd 3/50). Urbanistické regulatívy určujúce možnú zástavbu sú uvedené v záväznej časti územného plánu mesta, v regulatíve 2.1 *Funkčné plochy obytnej zástavby rodinných domov*: max. podlažnosť 3 NP (2 NP + podkrovie), zastavanosť pozemku 50 %, koeficient zelene min. 20 %.

Podľa projektovej dokumentácie ide o stavbu rodinného domu, ktorý je samostatne stojaci, nepodpivničený, jednopodlažný s valbovou strechou. Zastavaná plocha stavby vrátane terasy je 182,80 m². Vzhľadom na umiestnenie stavby a priamo súvisiacej príľahlej záhrady na pozemku registra C KN parc. č. 1601/2, k. ú. Stará Ľubovňa, ktorá podľa záväzného výkresu č. 3 má taktiež určené funkčné využitie ako plocha rodinných domov, bilančná plocha na umiestnenie stavby je 643 m². Zastavanosť pozemku stavbou je 28,42%. Spevnené plochy nie sú jednoznačne vymedzené v projektovej dokumentácii, avšak vychádzajúc z výkresu *Situácia*, spevnené plochy a zastavaná plocha stavbou je plocha cca 385 m², plocha zelene je cca 259 m², a teda koeficient zelene je cca 40 %.

Na základe vyššie uvedeného odvolací orgán uvádza, že navrhované umiestnenie stavby „Rodinný dom“ na pozemku registra C KN parc. č. 1601/3, k. ú. Stará Ľubovňa, je v súlade s územným plánom mesta Stará Ľubovňa.

Podľa § 39 stavebného zákona, *v územnom rozhodnutí vymedzí stavebný úrad územie na navrhovaný účel a určí podmienky, ktorými sa zabezpečia záujmy spoločnosti v území, najmä súlad s cieľmi a zámermi územného plánovania, vecná a časová koordinácia jednotlivých stavieb a iných opatrení v území a predovšetkým starostlivosť o životné prostredie vrátane architektonických a urbanistických hodnôt v území, a rozhodne o námietkach účastníkov konania. V rozhodnutí o umiestnení stavby si v odôvodnených prípadoch stavebný úrad môže vyhladiť predloženie podrobnejších podkladov, projektovej dokumentácie alebo jej časti; podľa nich môže dodatočne určiť ďalšie podmienky, ktoré sa musia zahrnúť do stavebného povolenia.*

Podľa § 39a ods. 1 stavebného zákona, *rozhodnutím o umiestnení stavby sa určuje stavebný pozemok, umiestňuje sa stavba na ňom, určujú sa podmienky na umiestnenie stavby, určujú sa požiadavky na obsah projektovej dokumentácie a čas platnosti rozhodnutia. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia.*

Podľa § 39a ods. 2 stavebného zákona, *v podmienkach na umiestnenie stavby sa určia požiadavky a) na ochranu prírody a krajiny a na zabezpečenie starostlivosti o životné prostredie, b) na zabezpečenie súladu urbanistického riešenia a architektonického riešenia stavby s okolitým životným prostredím, najmä na výškové a polohové umiestnenie stavby vrátane odstupov od hraníc pozemku a od susedných stavieb, na výšku stavby, prístup a užívanie stavieb osobami s obmedzenou schopnosťou pohybu a orientácie, na napojenie na sieť technického vybavenia, napojenie na pozemné komunikácie, na podiel zastavanej plochy a nezastavanej plochy zo stavebného pozemku vrátane požiadaviek na úpravu jeho nezastavaných plôch, c) vyplývajúce z chránených častí krajiny alebo z ich blízkosti, d) vyplývajúce zo stanovísk dotknutých orgánov.*

Účelom územného rozhodnutia je v správnom konaní na základe poznania územia, platnej územnoplánovacej dokumentácie, územnoplánovacích podkladov, alebo iných podkladov určiť stavebný pozemok, umiestnenie stavby na ňom a určiť podmienky pre spracovanie projektovej dokumentácie stavby pre stavebné povolenie. Umiestnenie stavby sa vyznačí v grafickej prílohe územného rozhodnutia, ktorú stavebný úrad v konaní overí a má tvoriť jeho neoddeliteľnú súčasť.

V danom prípade stavebný úrad postupoval v súlade s § 39 a § 39a stavebného zákona. V územnom rozhodnutí podrobnejšie určil podmienky na umiestnenie stavby v zmysle § 39a stavebného zákona a určil požiadavky na obsah projektovej dokumentácie.

V tejto súvislosti odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad, že umiestnenie stavby sa má vyznačiť v overenej grafickej prílohe územného rozhodnutia, ktorá má byť neoddeliteľnou súčasťou tohto rozhodnutia, nie len ako príloha pre navrhovateľa.

Uvedené pochybenie stavebného úradu však nezakladá nezákonnosť napadnutého rozhodnutia a nie je dôvodom na jeho zrušenie, najmä z hľadiska dodržania zásady hospodárnosti konania.

K námietkam odvolateľov, že nesúhlasia s rozhodnutím stavebného úradu, ktorým ich odkázal na súd a zároveň namietajú, že stavebný úrad konal nad rámec svojich kompetencií a riadil sa vlastným úsudkom, odvolací orgán uvádza:

Podľa § 137 ods. 1 stavebného zákona, stavebné úrady vykonávajúce konanie podľa tohto zákona, sa pokúsia vždy aj o dosiahnutie dohody účastníkov pri tých námietkach, ktoré vyplývajú z vlastníckych alebo iných práv k pozemkom a stavbám, ale prekračujú rozsah právomoci stavebného úradu alebo spolupôsobiacich orgánov štátnej správy.

Podľa § 137 ods. 2 stavebného zákona, ak medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode o námietke podľa odseku 1, ktorá, keby sa zistilo jej oprávnenie, by znemožnila uskutočniť požadované opatrenie alebo by ho umožnila uskutočniť len v podstatne inej miere alebo forme, odkáže stavebný úrad navrhovateľa alebo iného účastníka podľa povahy námietky na súd alebo na iný príslušný orgán a konanie preruší.

Podľa § 137 ods. 3 stavebného zákona, stavebný úrad určí lehotu, v ktorej sa musí predložiť dôkaz, že na súde, prípadne inom príslušnom orgáne bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci. Ak návrh nebude v určenej lehote podaný, môže si stavebný úrad urobiť úsudok o námietke sám a rozhodnúť vo veci.

Uvedené ustanovenia upravujú postup stavebných úradov v konaniach podľa stavebného zákona v prípade, že účastníci konania uplatnia v konaní občianskoprávne a iné námietky, ktorých riešenie nie je v kompetencii stavebného úradu, napr. uplatnia námietku určenia vlastníctva k pozemku alebo stavbe.

V prípade, že ide o námietku, ktorá keby bola oprávnená, by znemožnila uskutočniť navrhovanú stavbu a jej zmenu alebo iné požadované opatrenie, alebo by ich umožnila uskutočniť len v podstatne inej forme alebo miere (to znamená, že jej riešenie ovplyvní rozhodnutie vo veci) a medzi účastníkmi konania nedôjde k dohode, stavebný úrad je povinný konanie prerušiť a odkázať účastníka konania podľa povahy jeho námietky na súd alebo na iný príslušný orgán. Účastníkovi konania určí lehotu, v ktorej predloží dôkaz, že podal návrh na súd alebo iný príslušný orgán na rozhodnutie v spornej veci.

V danom prípade stavebný úrad postupoval v súlade s ust. § 137 stavebného zákona, pokúsil sa o dosiahnutie dohody účastníkov konania, ale nakoľko k uvedenej dohode nedošlo, stavebný úrad rozhodnutím č. 336/2022-Ša zo dňa 26.10.2022 prerušil predmetné konanie. Odvolateľov, ako účastníkov konania, ktorí v priebehu konania vzniesli občianskoprávnu námietku, odkázal na súd a určil im lehotu 60 dní odo dňa doručenia tohto rozhodnutia na predloženie dôkazu, že na súde bol podaný návrh na rozhodnutie v spornej veci.

Nakoľko stavebným úradom určená lehota uplynula márne, stavebný úrad po prechádzajúcom upozornení, si v danej veci urobil úsudok sám a vydal odvolaním napadnuté rozhodnutie.

Vzhľadom na uvedené má odvolací orgán zato, že stavebný úrad postupoval v danej veci v súlade so zákonom a uvedenú námietku považuje za neopodstatnenú.

K dôkazom, ktoré odvolatelia predložili na preukázanie ich tvrdení týkajúcich sa vlastníckych práv k stavebnému pozemku, odvolací orgán uvádza:

Podľa § 69 ods. 3 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností v znení neskorších predpisov (ďalej len „katastrálny zákon“), *výpis = listu vlastníctva alebo jeho kópia, kópia = katastrálnej mapy alebo kópia = mapy určeného operátu, výpis = pozemkovej knihy alebo výpis zo železničnej knihy alebo ich kópie sú verejné listiny; verejnou listinou je aj identifikácia parcely vyhotovená v listinnej podobe.*

Podľa § 70 ods. 1, 2 katastrálneho zákona, *údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak. Údaje katastra, a to údaje o právach k nehnuteľnostiam, parcelné číslo, geometrické určenie nehnuteľnosti, druh pozemku, geometrické určenie a výmera katastrálneho územia, názov katastrálneho územia, výmera poľnohospodárskej jednotky alebo lesnej hospodárskej jednotky, alebo organizačnej jednotky, údaje o základných a podrobných polohových bodových poliach, údaje o bodových poliach, ako aj štandardizované geografické názvy sú hodnoverné a záväzné, ak sa nepreukáže opak. Záväzným údajom katastra nie je druh pozemku evidovaného ako parcela registra „E“.*

Podľa § 71 ods. 2 katastrálneho zákona, *záväzné údaje katastra slúžia ako podklad na písomné vyhotovenie verejných listín a iných listín.*

Pojem hodnovernosť údajov znamená, že sa každý môže spoľahnúť na to, že tieto údaje sú pravdivé, možno im veriť a spoľahnúť sa na ne. Hodnovernosť je možné vyvrátiť, teda preukázať opak. Ide o materiálnu publicitu katastra.

Hodnovernosť údajov môže byť aj spochybnená, napr. v prípade duplicitného vlastníctva k tej istej nehnuteľnosti. V tom prípade je na nehnuteľnosť vyznačená poznámka podľa § 39 katastrálneho zákona, ktorá má obmedzujúci charakter a často je dôvodom na zamietnutie návrhu na vklad, nezapísanie listiny, príp. nevydanie rozhodnutia podľa stavebného zákona.

Záväznosť údajov katastra znamená, že jedine tieto údaje sa môžu používať v písomných vyhotoveniach zmlúv alebo listín, sú podkladom pre geodetické práce, štatistické účely a na preukázanie vlastníckeho práva k stavebným pozemkom.

V danom prípade z listov vlastníctva č. 2248 a 831 jednoznačne vyplýva, že výlučnou vlastníčkou pozemkov C KN parc. č. 1601, 1602 a 1625/1, k. ú. Stará Ľubovňa je Ľudmila Furtkevičová, bytom Mýtna 45/606, 064 01 Stará Ľubovňa. Uvedená skutočnosť nebola spochybnená ani obmedzujúcou poznámkou podľa § 39 katastrálneho zákona, ani predloženým čestným vyhlásením, ani dohodou z roku 1980, resp. rozhodnutím z roku 1980, ktorých predmetom bolo zriadenie práva osobného užívania pozemku registra C KN parc. č. 1625/3, k. ú. Stará Ľubovňa. Odvolací orgán uvádza, že predložené čestné vyhlásenie zo dňa 20.12.2021 neobsahuje údaje o pozemku, resp. pozemkoch (parcelné čísla), ktorých sa dané čestné vyhlásenie týka a predmetom uvedenej predloženej dohody a rozhodnutia z roku 1980 je právo osobného užívania pozemku registra C KN parc. č. 1625/3, k. ú. Stará Ľubovňa.

Vzhľadom na uvedené je zrejmé, že odvolateľmi predložené listinné dôkazy sa nedotýkajú pozemku, na ktorom má byť umiestnená stavba rodinného domu navrhovateľov, a preto odvolací orgán považuje predmetné námietky za irelevantné.

K námietkam odvolateľov, že nesúhlasia s tým, že stavebný úrad vyhodnotil ich námietky ako nedôvodné, odvolací orgán uvádza, že povinnosťou stavebného úradu je sa vysporiadať s námietkami účastníkov konania, čo v danom prípade bolo splnené. Uvedená povinnosť nezakladá stavebnému úradu povinnosť vzneseným námietkam účastníkov konania aj vyhovieť.

K námietke, že umiestnenie navrhovanej stavby je v rozpore s § 6 ods. 3 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., odvolací orgán uvádza, že v zmysle predloženej projektovej dokumentácie je navrhovaný rodinný dom vzdialený od existujúceho rodinného domu odvolateľov 4,565 m, z toho 3 m od spoločnej hranice s pozemkom registra C KN parc. č. 1625/3, k. ú. Stará Ľubovňa. Z predloženého spisového materiálu je zrejmé, že projektant pri umiestňovaní stavby vychádzal z § 6 ods. 3, 4 a 5 vyhlášky č. 532/2002 Z. z., nakoľko sa stavba rodinného domu umiestňuje v stiesnených podmienkach. V danom prípade je splnená podmienka § 6 ods. 3 druhá veta,

a teda, že vzdialenosť rodinných domov od spoločných hraníc pozemkov nesmie byť menšia ako 2 m. Vzdialenosť medzi rodinnými domami je znížená na cca 4,5 m a keďže sa v protihľadej stene existujúceho rodinného domu nachádza jedno okno z obytnej miestnosti odvolateľov, v zmysle § 6 ods. 5 uvedenej vyhlášky doložil projektant výpočty a merania preukazujúce splnenie požiadaviek na vzájomné vzdialenosti podľa ods. 1, a to konkrétne diagram presnenia najnepriaznivejšie umiestnenej miestnosti jestvujúceho rodinného domu a projekt požiarnej ochrany navrhovaného rodinného domu, ktorými neboli preukázané negatívne dopady umiestnenia stavby na existujúci rodinný dom vo vlastníctve odvolateľov.

Vzhľadom na uvedené je námietka odvolateľov neopodstatnená.

K námietke týkajúcej sa nevhodne orientovaného vstupu do domu z východnej strany, odvolací orgán uvádza, že sa stotožňuje s vyjadrením projektanta, doručeným stavebnému úradu dňa 03.04.2023, a to, že situovanie vstupu do rodinných domov nevymedzuje žiadny právny predpis, ani územný plán mesta Stará Lubovňa, a preto odvolací orgán považuje túto námietku za neopodstatnenú.

K námietke odvolateľov, že so stavbou nesúhlasia z dôvodu straty súkromia odvolací orgán uvádza, že v danom prípade ide o územné rozhodnutie, ktoré nezakladá navrhovateľom právo stavbu realizovať, a teda výkonom tohto rozhodnutia nedôjde na strane odvolateľov k obmedzovaniu ich vlastníckych ani iných práv.

S poukazom na uvedené skutočnosti, odvolací orgán považuje predmetnú námietku za neopodstatnenú.

Odvolací orgán upozorňuje stavebný úrad, že pri preskúmaní predloženého spisového materiálu zistil, že vykurovacím médiom bude v danom prípade zemný plyn. Zdroj tepla je podľa výkonu do 50kW v zmysle platnej legislatívy zaradený ako malý zdroj znečistenia ovzdušia, a teda v stavebnom konaní bude potrebné zabezpečiť stanovisko príslušného správneho orgánu ako súhlas s malým zdrojom znečistenia ovzdušia.

Podľa § 32 ods. 1 správneho poriadku, *správny orgán je povinný zistiť presne a úplne skutočný stav veci a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady pre rozhodnutie. Pritom nie je viazaný len návrhmi účastníkov konania.*

Zistením skutočného stavu veci sa rozumie zistenie všetkých podstatných skutočností v súlade s príslušným hmotnoprávnym predpisom. Úplnosť znamená povinnosť správneho orgánu zistiť všetky rozhodujúce skutočnosti bez ohľadu na to, či budú v prospech alebo neprospech účastníka konania.

Podľa § 46 správneho poriadku, *rozhodnutie musí byť v súlade so zákonmi a ostatnými právnymi predpismi, musí ho vydať orgán na to príslušný, musí vychádzať zo spoľahlivo zisteného stavu veci a musí obsahovať predpísané náležitosti.*

Týmto sa ustanovujú požiadavky pre riadne vydanie rozhodnutia v správnom konaní, ktoré v danom prípade stavebný úrad dodržal.

Odvolací orgán po oboznámení sa s obsahom spisového materiálu a s postupom stavebného úradu pri vydávaní napadnutého rozhodnutia nezistil v napadnutom rozhodnutí, ani v konaní, ktoré mu predchádzalo také nedostatky, pre ktoré by sa rozhodnutie muselo považovať za nesprávne a muselo byť preto zmenené alebo zrušené. Stavebný úrad postupoval v súlade s príslušnými ustanoveniami stavebného zákona a správneho poriadku.

Vychádzajúc z uvedeného bolo potrebné rozhodnúť tak, ako je uvedené vo výroku tohto rozhodnutia.

Poučenie:

Toto rozhodnutie je v zmysle § 59 ods. 4 zákona č. 71/1967 Zb. o správnom konaní **k o n e č n é** a nie je možné proti nemu podať odvolanie. Rozhodnutie je preskúmateľné príslušným súdom.

Ing. Andrea Marcinková
vedúca odboru

Toto rozhodnutie sa doručí účastníkom konania formou verejnej vyhlášky vyvesením po dobu 15 dní na úradnej tabuli Okresného úradu Prešov, Námestie mieru 3, 080 01 Prešov (posledný deň vyvesenia je dňom doručenia) a zároveň bude zverejnené na webovom sídle Okresného úradu Prešov, ako aj na centrálnej úradnej elektronickej tabuli na stránke portálu www.slovensko.sk v časti „Úradná tabuľa“. Táto písomnosť sa súčasne zverejní na úradnej tabuli mesta Stará Ľubovňa a na jeho webovom sídle.

14. 06. 2023

Vyvesené dňa:

Zvesené dňa:

Pečiatka, podpis:

Pečiatka, podpis:

Účastníci konania:

Známe a neznáme právnické a fyzické osoby, ktorých vlastnícke alebo iné práva k pozemkom a stavbám, môžu byť rozhodnutím priamo dotknuté.